



➤ 销售接待动线：

一、销售接待岗（辨客、安排接待）

二、客户摸底（客户置业目的、拉近距离减少陌生感）

三、品牌墙介绍（奥山品牌、提升知名度）

四、洗脑 LED 视频（品牌宣传片）

五、项目沙盘（规划、前景，目前在售物业）

六、区域规划（光谷东板块、光谷发展前景，项目周边配套，描述未来蓝图）

七、谈判区（客户进一步摸底，价位、认可价值点及抗性等）

➤ 销售接待说辞：

一、销售接待岗

1、迎宾、接待

门童开门；迎宾站于门外，鞠躬并伸手示意，齐声说“欢迎光临”；客户进入营销中心，置业顾问两点站位，齐声说“欢迎光临奥山光谷世纪城营销中心”。

2、客户辨别问询

您是第一次到访吗？之前有**预约**或者有销售员联系您或发短信给您？

（1）如是老客户，交给原接待后，归位继续站位，在此过程中，前一置业顾问应在现场陪同客户直至相应的置业顾问到场并交接后离开。

（2）如是新客户，说明：要参观本项目都需要提前预约，不过没预约也不要紧，我现在可以先给您登记，指引客户填写“客户来访登记表”。

3、相互认识

您好，欢迎您参观奥山光谷世纪城，我是您的置业顾问 XXX（同时递名片），请问您怎么称呼呢？并引导客户至谈客区就座：“您这边请，先坐着休息下喝杯茶”。

二、客户摸底

1、主要的目的：进门的时候拉近与客户之间的距离，减少与客户之间的陌生感。

2、主要的询问内容：1）、请问您是怎么知道我们项目的呢？2）、您刚刚是从哪里过来的？3）、您为什么要来光谷区域置业？4）、对周边区域最新的了解程度？5）、您本次置业主要是投资还是自用呢？6）、您本次置业的大概预算是多少呢？

3、摸底有了初步判断：1）、寒暄过程中发现该客户名下没有可居住房产，置业仅仅只是用来纯居住（例如纯刚需、改善型居住群体等），且资金预算不是很充足者，可回复：我们这边有一个非常适合您的产品，可以投资也可以自住，您是考虑多大面积的呢？再根据客户实际情况作出相应回访，若客户坚持只考虑纯住宅居住，则该客户不属于我们的客户群体，可反问：光谷这个区域有房子可卖吗？全款购房+高额茶水费您买得起吗？抢房时代您买得到吗？2）、若该客户有居住房产，本次置业可自住也可投资，则根据客户基本情况有针对性的介绍项目基本情况。

三、品牌墙介绍

（来到品牌墙区域）当前，商业地产的同质化、“投资热”、电商冲击等已引发市场担忧。与住宅投资受宏观大环境影响不同，商业地产项目能否成功，除开项目地段外，地产商业品牌效应，逐渐成为置业者投资的重要权衡点，开发商品牌实力及成熟的运营能力是保障项目成功运营的关键。

所以，首先跟您介绍一下我们的项目品牌奥山集团。

奥山集团创立于 1997 年，是一家集多元化产业于一体的综合集团企业，以综合地产开发、商业管理、文化教育、影视传播、休闲旅游为核心，同时涉足专业化金融投资领域。

奥山 20 年，我们在全国包括武汉在内的 5 个城市，开发了 10 余个项目，累计开发面积超过一千万方，服务了 100 万个家庭，累计服务的客户超过 500 万名！

作为全国百强、湖北房企十强的本土著名房地产开发商，奥山经过多年的积累，形成了商业综合体开发运营、旅游地产和住宅地产三大核心产品线。成功在武汉地区开发了中南路-“奥山创意街区”、青山“奥山世纪城”、滨江商务豪宅“武汉江山”以及我们光谷中心城“奥山光谷世纪城”等品牌楼盘。青山“奥山世纪城”在武汉兴建的 150 万方大型商业综合体项目，商业面积逾 50 万 m²，集大型百货、品牌超市、星级影院、数码家电、家居家饰、美食餐饮、休闲娱乐、金融办公、酒店等多种物业类型于一体，形成兼具开放性、现代性、国际性、时尚性的全新商业购物中心，已成为了区域新地标，与沃尔玛、CGV 影院、星巴克等众多大牌商家形成战略合作关系。

作为从事地产开发 20 载的全国房企百强企业的奥山集团，强大的商业运营管理能力和丰富的商业资源，为我们奥山光谷世纪城项目的成功运营提供专业保障！未来，奥山倾力打造的奥山光谷世纪城能充分依托国家千亿资金打造的光谷中心城，并填补中心城百万人口消费空缺，唤醒中心城商业活力。

四、LED 洗脑视频

奥山光谷世纪城，凝练奥山品牌智慧，承载光谷东进步伐，于光谷新中心之上，璀璨而生。

高新大道，千亿主轴，城市轨道，发展动脉。

高新科技产业燃点上升引擎，生态绿意规划托举明日之星。

光谷中心城，引入美国 SOM 规划机构，打造世界级城市规划。

在奥山光谷世纪城，掌控城市未来。

行政办公、商业金融；

大型公建、科技园区；

总部基地、生态商务；

地下走廊、地标建筑；

青年之城、国际之城；

产业、资源、财富、人气，在此聚集，世界的光谷，正吸引世界的目光。

踞核心地段，光谷中心城首个大型纯商业综合体

奥山光谷世纪城，集商业、写字楼、公寓一体，以现代调性、艺术气息，实现居住、购物、生活、办公、会晤的无缝连接。

新型甲级写字楼，120 米高封面建筑，屹立中心之巅，瞰驿山高尔夫挥杆进洞；

最时尚的商业界面，为新兴企业打造；灵活分时办公，接轨国际超前理念。

办公型 SOHO，服务式公寓；

投资自住，收益稳定。

绿意街区，独栋花园办公，个性定制，独具创意。

开放 BLOCK，大尺度退台；

在公司散步，在家逛公园，在公园购物，亲近自然，有天有地。

光谷中心城区域唯一城市级商业专业运营商，

百强奥山，成熟运营，专注商业地产，打造繁华地标。

携手大城未来，见证光谷腾飞，
奥山光谷世纪城，光谷中心又一城。

五、区域规划图

（引导客户至区域规划图处。）

李嘉诚说过一句房地产投资的至理名言：“决定房地产价值的因素：地段，地段，还是地段！”X 先生/小姐，您对现在奥山光谷世纪城所处的光谷中心城有了解吗？（客户回答）我这边给您系统介绍一下，以便您更全面更清晰的了解：

光谷中心城是大光谷的新中心，而我们奥山光谷世纪城项目在这（激光笔所指），处于光谷中心城的核心位置，可以说是“光谷中心的中心”位置。

首先，您现在看到的这张区位图是整个东湖高新区的区位示意图。强大的产业支撑和人口导入，促使了光谷区域房地产市场迅猛发展，也给未来光谷中心城和项目的发展注入无穷动力。东湖高新区（也就是我们所说的大光谷区域）面积 518.06 平方公里，常住人口约 200 万，拥有华中科技大学、中南政法大学等 58 所高等院校，100 万名在校大学生；科研机构众多，有中科院武汉分院、武汉邮电科学研究院等 71 个国家级科研院所。目前，大光谷由八大园区组成，包括光谷生物城、光谷未来科技城、光谷东湖综合保税区、光谷中华科技产业园、光谷左岭产业园、光谷中心城、光谷现代服务业园、光谷佛祖岭产业园等。**东湖高新区是继北京中关村后的第二个国家自主创新示范区，依托在光电子信息产业领域的领先地位，被誉为“中国光谷”，已成为我国高科技产业参与国际竞争的主力军。并且肩负“中国创造”的国家战略重任，真正成长为享誉全球的“世界光谷”。**

未来，东湖高新示范区将形成“一轴六心”的规划结构，其中，光谷中心城将作为综合服务区承担主中心的功能，鲁巷为副中心，同时，在花山、左岭、流芳和牛山湖建设四大支撑中心。**2015 年企业总收入突破万亿元。在 115 个国家级高新区中综合排名第 3 位，科技创新能力排名第 2 位。**2016 年 5 月，被国务院确立为大众创业万众创新示范基地。强大的产业支撑和人口导入，促使了光谷区域房地产市场迅猛发展。而传统的光谷广场鲁巷区域已经人满为患，珞瑜路、关山

大道沿线人口已经越来越饱和，交通拥堵等问题越来越明显，倒逼光谷规划的调整。

从 2013 年以来，光谷中心东迁，重点打造的光谷中心城成为光谷甚至武汉人最瞩目的议程和动作，直到 2015 年的 8 月 3 号正式把政府搬到了光谷中心城的高新大道光谷五路开始办公，并且把站点更名为公众服务中心，自此正式把光谷中心城的规划落实。

光谷中心城作为中国光谷的高科技商务中心，旨在打造服务中部，辐射全国，面向世界的国际化商务城区；构建促进中部战略性新兴产业深化的总部控制中心和后台服务中心；搭建促进武汉市金融创新、现代服务业与高新技术产业共融的示范平台。

政府选定光谷中心城区域，总投入城建资金超过 2000 亿，您可能了解过，全国最大投入的万达项目，也就是咱们的楚河汉街，总投入也不过是 500 亿资金，而光谷中心城是楚河汉街的四倍有余！

不仅如此，日前，武汉自贸区落定光谷，势必吸引大量的人口和企业汇集，届时将有更庞大的资金引入，而自贸区与光谷强大的高新技术产业融合，也能产生较大的经济化学反应。光谷中心城的价值将不断提升，进一步加速其腾飞。

诸多利好之上，光谷中心城的规划更具国际前瞻性——政府对其进行了完善的的城市设计，聘请了操刀设计美国硅谷城市设计的 SOM 城市规划公司来它其进行设计的，自 2013 年以来，政府土地局在光谷中心城内的每一次土拍和规划都是严格参照该公司的设计来进行的，哪一块地建商业项目，哪一块儿地建住宅项目，哪一块儿建中心地标，都是有严格规定和把关落实的。

这边就具体为您介绍一下光谷中心城区域目前所有落实及正在落实的规划。您可以看到，我们示意图上我们用红线框定的区域范围，西起光谷三路，北至九峰一路，东至光谷七路，南至高新五路，就是我们反复提及的光谷中心城范围了，它的中心，就在高新大道光谷五路的东湖高新管委会。首先，政府把我们所在的灰色区域框定的范围，定位为生态商务区。众所周知，支撑一个商业体的常驻人口首先是其周边的办公群体。关山片区之所以能发展为光谷的第二大商圈，我们外展点对面的光谷天地能发展的如此成功，很大一部分原因得益于这片光谷软件园。而周围的办公集群，更是我们项目的强项，位于我们项目西南角的地块，绿

地集团在 2016 年 5 月 24 日拍下来承建一片 75 万方的超高层办公集群——**绿地光谷中心城**，顾名思义，它由多栋超高层办公楼组成，其中最高的一栋楼 100 余层，高达 404 米以上，内部配有一家超 5 星级酒店，建成时将是整个光谷片区的最高楼和中心地标，定位金融商务中心，已于 2017 年 6 月 16 日正式启动，预计 2017 年 12 月份首期开盘，只有 23 万方住宅，毫无疑问，您现在选址我们项目，就是您坐拥中心地标的最佳时机。

其次，位于我们项目的东北角高新大道北面，是由中建三局开发的高端项目——**中建光谷之星**，其临高新大道门前，会建一座由五栋写字楼依托连廊组成的宽达 536 米的巨型写字楼，将会引进多家世界 500 强来作为企业总部办公地点，建成之日将会作为华中区域最宽的写字楼地标建筑。以后仅南北两片办公集群，就将拥有远远超过软件园的办公体量，将为我们项目带来远超光谷天地和消费人群和消费能力。除此之外，**长投公园大道**于 2016 年 3 月由湖北房地产投资集团有限公司以 17.4 亿元竞得，总建面 39.4 万 m²，成交楼面地价 4415 元/m²，成为光谷东当时新单价地王，2017 年 2 月份已经正式报建，预计 2018 年入市。**中诚龙湖光谷东项目**，2016 年 7 月 8 日拿地，总建面 16.7 万 m²，楼面地价 8687 元/平，成为光谷东版块新地王，预计 2018 年上半年入市。更叹为观止的是**瑞安光谷东项目**，总建面 130 万 m²，欲造一个武汉新天地。有了这么多顶级开发商以及武汉天地在，您觉得那时候区域房价还会便宜吗？

除了紧临的两大办公集群和其它顶级开发商拿地外，项目东西两边也坐拥两大高新科技产业园。项目仅隔一站，就是位于光谷三路的光谷生物城，定位于继光电子信息产业之后的光谷第二支柱产业园，目前聚集企业 700 余家，跨国企业更是达到 30 家，比如我们如雷贯耳的美国辉瑞药业，德国拜耳药业，还有我们本土的国药，人福医药，华大基因，以及专利审查据；项目东边仅隔一站，则是位于光谷七路未来科技城，我们熟知的光谷新名片，马蹄莲和金南瓜建筑，便是未来科技城的标识。如今已建成华为武汉基地一期，二期在建中，总投资 50 亿元，占地 1500 亩，建面达 40 万方，**将于 2017 的 11 月 27 号**将软件园的华为研究所整体搬迁，华为人将预计达到 4 万人，成华全球最大的华为基地。并且我们熟知的台湾联发科、德国电信、天马电子以及腾许总部和新能源研究院，都已在未来科技城入驻。这两大产业园的高新白领人群，将是以后的区域内的中流砥柱，

为光谷中心城区域吸引众多的高素质高学历人群，比当年鲁巷中心在依托邮科院和烽火科技等企业的条件，要优越得多！

除了商业办公上的建设之外，政府还带来了一系列的省级市政配套，以我们项目正前方的**中国光谷科技会展中心**为例，其中建筑面积 15 万 m²，地上建面约 11 万 m²，地下建面约 4 万 m²，是光谷中心城乃至光谷重要的地标建筑之一，整体建筑东西长约 200 米，地上 3 层，地下 1 层，钢结构、金属格栅和玻璃幕墙完美结合，夜间在灯光的点缀下，玲珑剔透，有舞动的“光立方”之美誉。是一所集中西文化于一体的大型智能化、多功能、综合性会议展览中心，将展现光谷高效、智慧、科技新城的综合竞争力，成为中国光谷走向世界的一张名片！集合了展厅、会议厅、写字楼、餐饮、酒店公寓等配套设施，一流的场馆设施将为您提供完美的展示空间。适合举办各类文化教育、创新科技、人才交流等小型展览，同时也能满足举办各类汽车、机械、电子、建材等大型专业化展览的需求。2017 年 6 月 28 日中国光谷科技会展中心开馆，6 月 30 日-7 月 1 日首次举办“中国光谷”国际生物健康产业博览会（简称“生博会”），主题为“创新引领、生命健康”。围绕当前生物健康产业发展热点，划分七大展区，包括生物医药、精准诊疗、医疗器械、生物农业、生物技术、智慧医疗大数据以及重大疾病防治，250 余家国内外生物健康企业参展。200 名高层次演讲嘉宾，将出席 22 场专业论坛。2017 年 11 月 1-3 日“中国光谷”国际光电子博览会（简称“光博会”），会以“光联万物，智引未来”为主题，以“聚全球资源，做世界光谷”为目标，举行 1 场高峰论坛、6 场专业论坛、3 场高端会议及 3 项专场活动。目前，武汉市有两大会展中心，汉口的武汉国际会展中心和汉阳的武汉国际博览中心。新的光谷科技会展中心建成，意味着武汉市三大区会分别有对应的会展中心，形成三足鼎立的格局，以举办专业的、科技类会展为特点，是国内唯一定位于“科技”细分市场的会展中心。

再就是紧贴会展中心的**湖北省科技馆**，占地 200 亩，建筑面积 7 万平方米建筑总共四层，高 43.5 米，项目包括一座主展馆、一座景观桥以及一座球幕影院。其展示内容包括最新的光影技术及科学实践观测区，以后将会是全省广大科技工作者交流的重要平台。参见位于洪山广场的湖北省科技旧馆一年破十万的参观人次，相信新馆的开放，再加上国采中心的人流涌入，一定会为我们项目带来源源

不断的消费人流。整体投资约 12 亿，目前工程项目进度地基基础施工已完成，现阶段正在进行三节钢柱、钢梁等上部结构施工，预计在 2017 年可封顶完工。

既然是生态商务区，说了商务，还没为您介绍生态呢。目前有已经建好的东湖高新区**西苑公园**，2017 年 10 月 27 日，武汉东湖新技术开发区管委会以“盛世菊韵”为主题，在西苑公园设立菊展主展场，菊展的主体为一个高达 17 米，直径达 8.5 米的 3D 光立方大花篮。花篮甄选中国十大名花组合扦插，菊花、牡丹、月季、山茶等花材品种，寓意着吉祥、和谐、幸福。花篮内是可供游人穿行和驻足的廊下空间，色彩斑斓的穹顶，有晶莹剔透的珠帘结合 3D 灯光打造出光立方。“盛世菊韵”以大花篮为中心，设置了多条木栈道和汀步的游园路径，菊花丛中有憨态可掬的熊猫、童趣浪漫的南瓜马车、绚丽的蝶翼花墙，营造出一个活泼萌动的游乐空间。

而且在我们项目南面的，便是**新月溪公园**了，这片形状在示意图上为一个大的 S 型，总占地面积为 48 万方，交叉我们项目南面的各大商业体之中，水景和绿化组团，三山一水，为中心商务区提供了优雅舒适的办公和购物环境。

您之前肯定关注过四家商业体落座光谷的新闻，他们分别是**宜家、永旺、奥特莱斯**和**山姆会员店**，其中宜家的选址，瑞典宜家购物中心集团全球总裁杰拉德·格勒纳透露，第二家的具体位置将在年底前宣布，这家店将选址年轻人聚集地，与位于硚口区的第一家店保持区别。他确定地表示，武汉将成为全球唯一拥有两家宜家购物中心的城市，宜家在任何一个片区驻址，都会让大批量的消费者不断涌入，而我们商业项目，不同业态的组群，能吸引需求更丰富，多元的消费群体。**永旺梦乐城**与东湖高新区签署了投资意向书，预计将在光谷新建一个永旺综合购物中心，预计 2019 年底营业。**奥特莱斯**东临光谷三路，南临高新二路与武汉网球中心相望，西临武汉三环线及武广高铁线，北接高新大道，总建筑面积约 10.8 万平方米，由 7 栋商业楼及 1 栋停车楼组成。，初步计划于**2017 年底开业**，届时将成为集休闲、娱乐、饮食、购物为一体的一站式商业中心。建筑采用托斯卡纳风格，以一线国际名品领衔，丰富的轻奢及设计师品牌作为业态亮点。**山姆会员店**落户高新大道和光谷一路交汇处的国创光谷上城，入驻项目三期。建筑面积达 2 万 m²，项目投资金额约为 5000 万美元，预计 2017 年年底完工，2018 年投入运营。

而位于新月溪公园地下的，则是最近新闻不断的，**90 亿地下走廊**，其总建面 51.65 万方，政府总投资 90 亿来打造。是全球目前规划的最大的地下空间走廊，位于光谷高新大道与高新五路之间，主要沿光谷五路及神墩一路地下来建设，紧邻我们项目西侧和南侧。总建设为三层，最下面一层为地铁换乘站，换乘高新大道的 11 号线和花山大道连接光谷五路的 19 号线以及高新二路的 13 号线；负二层将会有数以千计的社会停车位，彻底解决鲁巷目前遇到的停车困难的诟病；负一层则政府自持 6 万方的休闲娱乐地下商城，建成之日起也会地上城市将光谷中心城打造为多维立体城市。是我们项目提供交通便利和商业氛围的极大利好。

交通的可通达性，对于一个商业地产项目的重要性，是不言而喻的。人流能否导入，决定性的因素便在于交通设施是否便利。就像所有成功商业项目一样，我们项目的交通条件是非常优越的。首先，**光谷中心城自身的交通通达性就非常好，随着三环线、长江隧道、大东湖隧道、八一路延长线、雄楚大道的快速化改造等项目的完成，光谷中心城将与机场、火车站、港口、中心城区实现快速无缝衔接，并通过高铁、城际铁路、城市轨道交通多元复合化的交通系统方便联系周边城市。**其次，**我们项目自身的交通非常便捷**，我们北临的高新大道，其本身在光谷一路处可直接连接雄楚高架桥，连接二环线，通达武汉三镇，且本身也在做拓宽工程，拓宽完工后将达到 140 米宽，双向六车道，成为武汉最宽的城市主干道，是光谷区域最为重要的连接五城的中轴交通线，连接起左岭新城，未来科技城，光谷中心城，光谷生物城和现在的鲁巷中心。到了光谷一路处，更是无缝对接光谷火车站，它是集城际铁路、长途汽车，城市轨道等多种交通方式为一体的光谷交通枢纽，也是地铁 11 号线的起点站。高新大道主干已于 2014 年 11 月份开始开工建设地铁 11 号线东段，11 号线是武汉市规划的最长的一条地铁线路，西起于汉阳蔡甸柏林，东止于左岭新城，全长约 68 公里，设站 34 座。而东段是东湖高新政府自掏腰包投资 147.18 亿最先开建的，起于光谷 1 路的光谷火车站，贯穿整个光谷中心城直通左岭，并且在 2018 年即可完工通车，而我们项目正位于光谷六路神墩一路交汇处的光谷六路站，仅距离 100 米。纵观武汉目前知名的大型商业街，地铁口几乎是标配，就拿 2 号线来说，从终点站的金银潭永旺，再到我们熟知的中南路、街道头、广阜屯、杨家湾，鲁巷商圈，都形成了非常成功的商圈，所谓地铁一响，黄金万两就是这个道理。除此之外，以后光谷中心城更

会陆续花山大道通往光谷五路的地铁 19 号线和高新二路上的 13 号线，而我们项目所在的神墩一路地下走廊附近，更是换乘站，加之待建的 5 条有轨电车，区域内将全线贯通，最大化汇聚区域和外来人流，让我们的购物区充满活力。**地铁经济的巨大潜力被无数次印证，据统计，纽约、伦敦、东京、香港等国际大都会的地铁上盖物业价格平均高于同片区同等质物业 30%以上。许多国内外城市因为地铁这条汇聚城市资本、人流、信息流的“财富金线”而实现房地产增值和城市运营的新增长。不仅是地铁，有轨电车与之今后在光谷的“交融”备受瞩目，有轨电车 T1、T2 示范线已于去年 12 月 28 日开工建设。光谷交通公司副总工程师何小林介绍，T1、T2 沿线途经光谷步行街、关山大道、三环线、WTA 国际网球中心、光谷中心城、光谷生物城、未来科技城等光谷发展核心区。向南沿大学园路可实现与汤逊湖城铁站互通，沿光谷一路与佛祖岭流芳片区联通，是区域内轨道交通线网的重要补充。**

相信介绍到这里，您对光谷中心城的一个区域规划发展，有了一个大致的了解。那么接下来我为您介绍一下目前已经建造起来的周边的住户情况，毕竟他们才是一个商业街最大最长期的消费人群。那么接下来我为您介绍一下目前已经建造起来的周边的住户情况，毕竟他们才是一个商业街最大最长期的消费人群。

首先，我们项目北面的刚为您介绍到的国采中心的住宅区，也就是**国采光立方**这个项目，住宅区 14 万方，2016 年开盘已去化完毕，新加推洋房产品，套数极少，一房难求，是区域内第一个改善型住宅项目。其次**中建光谷之星**，建面 105 万方，紧靠九峰山系的片区作为住宅，是区域内最为高端的住宅项目，套数同样极少，未开先热，同样一房难求。**联投驿园**，于 2017 年 9 月 29 日微信开盘，推售 E1#-E4#，4 栋高层精装房源，产品面积段为 106--171 m²，共计 460 套；整体成交均价 13500 元/m²，另外签订 2500 元/m²精装协议，要求全款支付，开盘即售罄。同样情况的，还有我们项目南面，武汉地产筹划多年的 40 万方的**光谷国际 188 社区**，于 2017 年 9 月 20 日晚上 7 点网上开盘，推售 4 栋精装房源，产品面积段为 85-154 m²，共计 543 套；整体成交均价 14458 元/m²，另外签订 2500 元/m²精装协议，开盘 152 秒售罄。以及同样体量朗诗里程项目，今年已卖到了最后一期，价格一路飙升。再加上位于高新二路的也有今年大火的**北辰优加**和**光谷满庭春**项目，以及在九峰一路的一闪驿山**高尔夫别墅**项目，其中数万家庭，数

十万常驻人口，都是我们商业中心最核心的消费者们。

并且区域内配套最顶级的三家三甲医院，华中区域最顶级的国际级综合性三级甲等医院**华中科技大学同济医院**，在去年开设了光谷分院，于 2016 年 10 月开业，总占地 125 亩，建面达 10 万方，而其后方便是**省妇幼保健院**，同样是一所三甲医院，目前规划用地 230 亩，建方达到了 34.5 万方的体量，投资达 15 亿建设，以后光谷人再也不用往奔波往汉口，同时最顶级的医疗机构对片区的人流吸纳能力是十分强劲的；回到我们项目，仅隔一条光谷六路，便是**湖北省售价国际化医疗保健中心、武汉大学中法医院**。由中法合资建设，法国方面提供国际级的医疗管理和健康保健服务，建设标准将是超三甲级。一个片区的政府重视程度，一定是以人民息息相关的医疗服务为标准的，也从另一方面见证了东湖高新政府对于中心城人民配套的一个重视程度。

除了医疗是与人民息息相关的之外，教育也是片区居住人口最为关心的。我们项目以南高新二路上，已引进国际**外国语学校**的光谷分校，是一所覆盖小学、初中、高中教育的国际化高等院校，培养国外留学人才。而目前规划中的位于高新大道的**中心城一小**，高新二路的**中心城二小**，也都会在未来三年内相继开学，为片区家庭的教育提供高质量的保障。同时紧靠学校的商业街，往往更容易获得家长们的欢迎，相信我们后期的体验式购物，也会获得家长孩子们的青睐。

我们奥山光谷世纪城作为光谷中心城首个大型纯商业综合体，凭借奥山商业品牌运营实力、光谷中心城核心地段的占位和对周边消费人群的吸引和优质的产品设计，占据毋庸置疑的先天优势，势必将中心城行政办公、商业金融、总部经济、文化体育提升到新的台阶。奥山光谷世纪城还将承载区域 40 万消费人口的庞大缺口成为光谷中心城综合服务中心区。

总之，我们项目的定位明确：“**千亿光谷中心城·首发商办综合体**”，之所以说是“首发”，主要是因为：目前区域内商办市场空白，项目周边商业以底商为主，而且处于待销状态，周边公寓更是市场空白，周边写字楼以产业园办公为主，还没有商务办公甲级写字楼，我们奥山光谷世纪城刚好天时、地利和人和为一体，抢占了光谷中心城发展的先发优势，这个正好带给您先入为主的市场机会，不容错过！

除了各大开发商争先在光谷区域拿地外，我们奥山集团 2017 年 4 月 18 日，

12. 1063 亿元成功摘牌位于东湖新技术开发区高新二路以北、武广高铁以东的娱乐、商服用地，以及位于东湖新技术开发区光谷三路以东、大吕路以西、流芳园横路以北、佛祖岭东街以南的住宅地块。（一块在光谷网球中心正对面、一块在绿地理想城正对面）

奥山集团拟在此建设冰雪体育文化综合体项目，包括冰雪梦幻乐园、世界知名品牌酒店和一站式商业街三大业态，打造以体育文化为主题，包含群众体育运动健身、专业体育竞技和休闲体育游乐，集文化娱乐、商业服务、旅游观光、生态休闲、品质居住等于一体的城市公共活动中心。其中冰雪乐园将力争成为华中区域冰雪运动中心、湖北省青少年冰雪运动示范基地，以及 2022 北京冬奥会人才培训基地。这意味着奥山在地产核心主业之外，倾力打造的百亿级体育文化产业正在快速扩张，奥山全面驶入发展的快车道。

冰雪体育文化综合体项目临近三环线及在建的轨道交通 11 号线，周边光谷体育中心、省奥林匹克体育中心、奥特莱斯欢乐小镇等体育、商业、服务配套齐全。区域内已建成奥山光谷世纪城等众多楼盘，居住氛围浓厚。在成熟的市政配套和便利的交通优势支撑下，发展势头强劲。

随着 2022 年北京冬奥会申办成功及“北冰南移”战略实施，国家从政策配套、教育推广、基础设施建设等多方面大力支持冰雪产业健康发展，2025 年我国冰雪产业总规模有望达到 10000 亿元。

5) 项目沙盘

X 先生/女士您好，这边请，接下来我为您详细地介绍一下我们项目。（带客户至项目沙盘）

您现在看到的这个是我们项目的沙盘模型，项目总占地 2.6 万方，项目总建面 15 万方，建筑密度约 54%，绿化率为 5%。集商业、写字楼、公寓等多种物业类型于一体，产品丰富，填补区域商业空白，将打造成为光谷中心城充满时尚艺术气息的现代购物公园，实现居住、购物、生活、办公、会晤无缝连接。

北朝高新大道、南临三泰路、西接驿山南路、东邻朝曦路。由四个地块组成（1#、4#、6#、7#），内部分别被飞霞路、一心路和二泉路这三条道路分隔开，每个地块都建成一个小型综合体。七条道路中，高新大道为区域快速通道，其余

六条为双向次干道。

我们售楼部所在的位置就在西侧临松涛路的 6 号楼（激光笔指向 6 号楼位置）。

（一）建筑风格及特点

奥山光谷世纪城商业建筑规划参考日本难波公园、代观山等，设计理念上将整体商业规划充分融入购物花园，通过城市绿带、垂直绿化（假草）、园艺花钵和联动水晶打造 BLOCK 街区，通过建筑体量的错落布局，形成良好的花园办公环境，创造怡人的街区尺度，体现新都市主义的生活氛围，将国际建筑元素与本项目建筑进行充分融合，强调立体花园与商业的紧密结合，采用层层退台，打造花园购物及办公环境。在各地块的中央位置利用商业顶板打造大尺度屋顶花园的休闲娱乐空间。打造舒适怡人，一步一景的景观环境，避免封闭、呆板单一的内向商业布局。自然与空间的相互融合，层次分明的生态昭示面，打造出充满时尚艺术气息的现代购物公园。

（二）车位特点

商业按 1.2 辆/100 m²计；办公按 1.5 辆/100 m²计；非机动车：商业按 0.8 辆/100 m²计；办公按 1.5 辆/100 m²计；地面不设置机动车停车位，全为地下停车。共两层地下车库，在地下二层联通，地下停车位共 1474 个（地下 1 层 714 个，地下 2 层 760 个）。其中停车位 20%为新能源汽车即 295 辆，并配置充电设施（全部配置在地下 2 层），另约 50%的停车位为机械停车，有 735 辆。

（三）产品及销售模式

奥山. 光谷世纪城总建筑面积约 15 万方，分二期建设，一期为 6#、7#地块，二期 1#、4#地块。目前我们 6#、7#商业和公寓部分均已售罄，1#、4#商业部分已售罄。我们的商街由专业运管团队对商街进行统一招商、营运、管理，实现所有权与经营权的分离，自主选择合适的发展业态与经营方式，保证商街整体业态的可控性，解决商业经营的盲目性，规避经营上的混乱和风险，保证投资人与商家长久的高增长回报。整体商业街共计 3 层，1-2 层均有规划的招商运营管理，3 层是以特色花园办公为主，可打造成特色、个性化的创意定制会所，绝无仅有，

拥有不一样的花园式购物办公环境。其中 6#、7#地块 1-2 层商业街主要规划的是以**特色餐饮、西式餐饮和休闲购物业态**为主，为光谷中心城提供休闲特色美食一条街，目前我们奥山集团的战略合作商家如：星巴克、哈根达斯、秀玉都在意向进驻洽谈中。1#地块商业街 1-2 层我们规划的主要业态以**银行证券及商务配套**为主，还配有便利店超市、品牌咖啡店等多元休闲业态。4#地块商业街 1-2 层我们规划的业态后期主要以**休闲娱乐类以及精品零售店、培训机构、动漫游戏厅**等为主。

在目前整个武汉市场商务热点板块中，汉口区域有一定商务办公需求，就拿黄陂的汉口北和二七路的滨江商务区而言，汉口北多为起点比较低，知识结构不高的个体经营户聚集带，基本仅限于投资商铺的小商贩，小学毕业就可以搞批发生意谋生。而二七路滨江商务区多为独立高端 CBD 商务办公环境，多为实力较高且门面需要包装的很华丽的大型企业，很多青年孵化型中小型企业望而却步；汉阳四新片区靠近沌口的制造业工厂，中专毕业就可以在这边工厂工作；而武昌区域却是三镇中商务办公需求量最大的区域，最尤为突出的即是光谷，而光谷的华为、生物城、软件园等则都是高知人群聚集地，至少是本科以上学历，整个光谷区域的人才知识水平高，在光电子、科技文化、生物医药等高科技方面依托其自主创新能力被誉为“中国的光谷”，此时，区域内青年孵化型企业也不断的增加，对处理商务的需求量必然增加，自然政府就在区域内规划了写字楼、公寓等办公场所。针对写字楼也会有 5A 甲级或乙级写字楼，但是写字楼均为同一配置中央空调，电梯、水电的使用也都是统一化管理，针对青年孵化型中小型企业想随时加班正常使用空调、电梯等是有一定限制的；而公寓产品恰好可以避免这些统一管理的限制衍生出来的商务办公产品，不仅可以独立的使用空调、电梯等，同时还能够满足办公、居家一体的需求。

而目前我们奥山光谷世纪城 4#类公寓打造的是光谷区域独一家钻石级公寓，面向光谷高新产业区的高端人才，可以自住也可以投资办公。可售产品的总量比较稀缺，总建面约 22000 m²，共计 179 套，层高 3.8 米，共计 20 层，总高度 80 米，4 梯 10 户，单位面积约 77-1228 m²，不仅仅不限购不限贷，还可以根据您实际需求进行合并和改造，目前我们总体来说，我们的类公寓产品有五大利好优势：1、**不限购不限贷，带有居住功能的投资产品**。2、**3.8 米标准层高**，符

合人体工学人眼与视野的最佳距离，无论您是自住还是投资均无视觉压迫感、空旷感，有利于提高商务效率与居家舒适度。3、我们整体空间可灵活布局、弹性组合，可满足不同发展阶段的企业办公所需。无论是大型跨国集团总部，还是初创时期的小微企业，都能找到合适的商务办公空间。4、精装修，拎包即可入住，省去您操心装修的烦恼，我们按照成本价收取您的装修费用，同时也可以随时休憩调整生活的压力。5、全通透玻璃幕墙，向外展示高端、大气的企业形象；向内阳光折射，城市、自然全景呈现，激发办公灵感，大大提高商务形象。6、内部空间的标准柱距保证了空间的舒适度，大气方正，营造出干净、整齐、专业的商务氛围。

相信讲到这里，您对我们的产品有了相当充足的了解。

项目亮点综合：

- 1、 配套——**4 大市政配套**：东湖高新管委会、湖北省科技馆、中国光谷科技会展中心、光谷国际网球中心；**西苑公园**+1 个主题公园：48 公顷城市绿肺新月溪公园；全球最大地下空间“90 亿地下走廊”；**3 大医疗中心**：武汉光谷同济医院、湖北省省妇幼保健院、武汉大学中法医院；**三维立体交通**：双地铁、有轨电车、BRT 快速公交等等，汇集成千亿光谷新中心，成就的是世界级全能化配套；
- 2、 产品——整体项目：商业综合体项目，针对于青年孵化型企业而打造的钻石级公寓产品，不限购不限贷，可投资可自住，功能性齐全，投资门槛低。车位配比：近 1500 个尊享车位，全方位满足商务办公和消费导向。
- 3、 区域——光谷世界级的产城规划，比肩美国硅谷，也是武汉唯一新区中心；同时，一轴六心支撑光谷中心城，鲁巷变成副中心；奥山光谷世纪城，地段处于光谷中心城的中心；我们处于“中国的光谷，世界的光谷，中心的中心”
- 4、 品牌——奥山是中国房地产百强企业、2015 年中国房地产地方项目品牌价值 TOP10、光谷中心城区域内唯一城市级商业专业运营商、

专注商业地产 20 年，多元综合集团企业，商业地产先锋品牌，为项目成功运营起到关键保障；

- 5、 投资——政府千亿光谷中心城配套，承载光谷下一个 30 年；百强奥山成熟商业运营模式，投资靠谱；8%左右的投资回报率，投资有保障；加上未来人口导入红利，消费潜力巨大。区域发展腾飞，需要有眼光的您在投资起步阶段抓住市场先机！
- 6、 区域红利-绿地、长投、瑞安、中诚龙湖等顶级开发商争先拿地，下一个武汉天地即将产生，正当投资好时机，早买早划算。

6) 谈判区

- 1、销售员记录客户语录（问客户看得怎么样？）
- 2、了解客户考虑投资公寓的真实目的及需求？有针对性的楼层选择、价格预算促进成交。